FLECKEN LEMFÖRDE - B-PLAN NR. 24 "NORDWESTLICHER ORTSKERN"

VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat des Fleckens Lemförde diesen Bebauungsplan Nr.24 "Nordwestlicher Ortskern", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Lemförde, den 04.02.2002

gez. Zieske
(L.S.) _____
Ratsvorsitzender

gez. Spreen
(L.S) _____
Gemeindedirektor

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

Kartengrundlage: Flurkartenwerk L 4 - 355/1998

Vervielfältigungserlaubnis für die Gemeinde Lemförde erteilt durch Katasteramt Sulingen __.__.____. Az.: _____

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständige nach (Stand vom 04.09.1998). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. die neu zubildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Vermessungs- und Katasterbehörde
Syke/Sulingen - Katasteramt Sulingen

Sulingen, den 10.10.2002

gez. Wieting
Wieting (Verm. Oberrat)

AUSARBEITUNGSVERMERK

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft P&R Olbersstr.2 30519 Hannover Tel. 0511/ 83 58 60

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat des Fleckens Lemförde hat in seiner Sitzung am 25.03.1998 sowie Ergänzung vom 29.08.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.24 "Nordwestlicher Ortskern" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 abs. 1 BauGB am 05.10.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Lemförde, den 14.10.2002

Der Gemeindedirektor
Im Auftrag

gez. Bechtel
(Bechtel)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Lemförde hat in seiner Sitzung am 27.02.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und der örtlichen Bauvorschift über die Gestaltung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.03.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung haben vom 27.03.2002 bis 10.04.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lemförde, den 14.10.2002

Der Gemeindedirektor
Im Auftrag

gez. Bechtel
(Bechtel)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat des Fleckens Lemförde hat in seiner Sitzung am 04.09.2002 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs.2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung nach § 10 BauGB, die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach § 97 Abs.1 Satz 1 NbauO als Satzung im übertragenden Wirkungskreis sowie die Begründung nach § 9 Abs.8 BauGB beschlossen.

Lemförde, den 14.10.2002

Der Gemeindedirektor
Im Auftrag

gez. Bechtel
(Bechtel)

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Lemförde, den __.__.____

Der Gemeindedirektor
Im Auftrag

(Bechtel)

RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG GEM. § 10 BAUGB

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 24 "Nordwestlicher Ortskern" ist am 12.09.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Lemförde, den 14.10.2002

Der Gemeindedirektor
Im Auftrag

gez. Bechtel
(Bechtel)

FORM- UND VERFAHRENSFEHLER

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

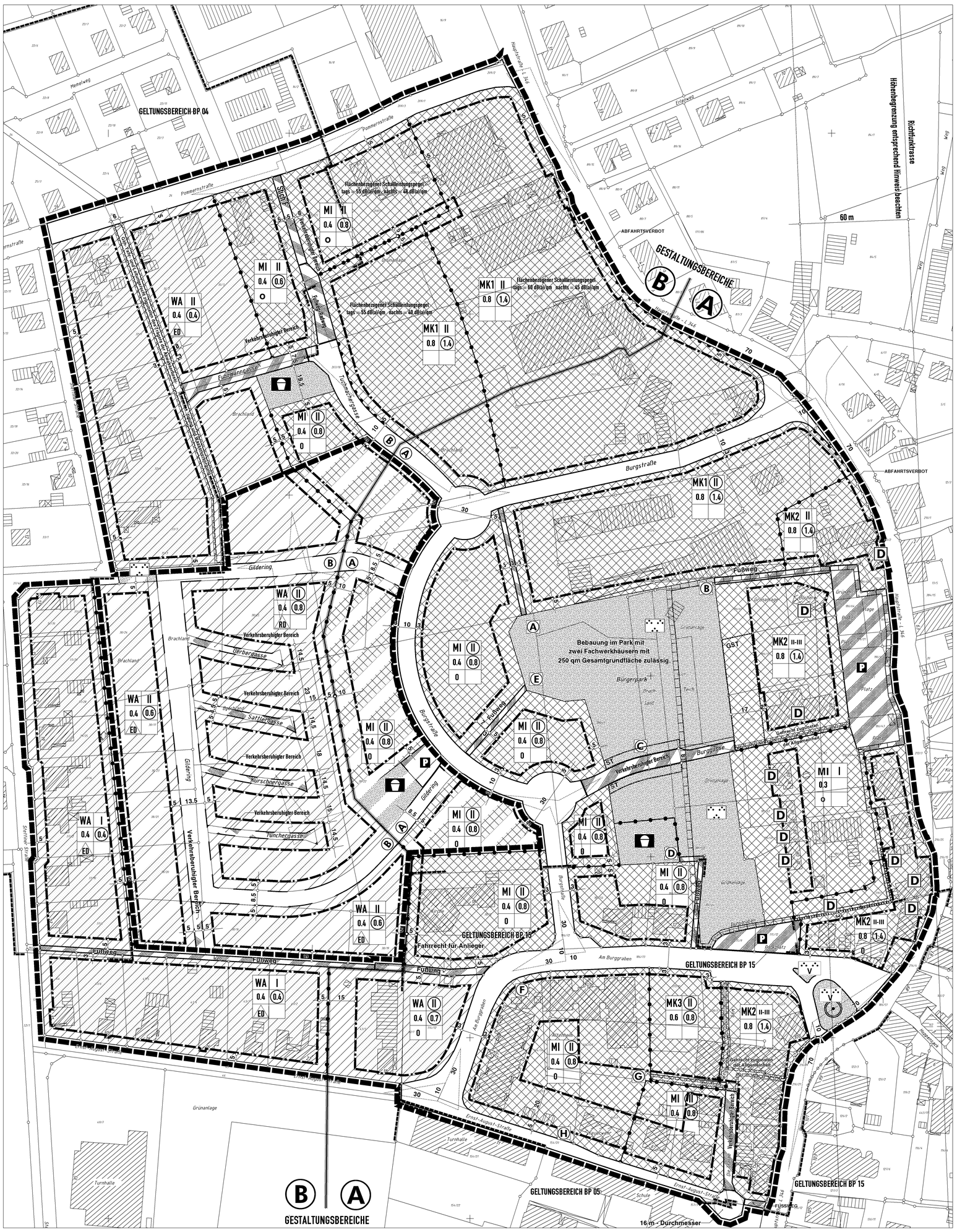
Lemförde, den __.__.____

Der Gemeindedirektor
Im Auftrag

(Bechtel)

TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

MASSSTAB 1 : 1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BAUNVO)
- MI — MISCHGEBIET (§ 6 BAUNVO)
- MK — KERNGEBIET (§ 7 BAUNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- (II) — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - ZWINGEND -
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
- II - III — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND - HÖCHSTMASS
- 0.3 — GRUNDFLÄCHENZAHL
- (0.3) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE ÖFFENTLICH
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHE MIT VERKEHRSBERUHIGTEM AUSBAU - ODER BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG ENTSPRECHEND PLANEINTRAG - z.B. FUSSWEG
- P — PARKPLATZ
- ZU- UND ABFAHRTSVERBOT ENTSP.PLANEINTRAG - TF

GRÜNFLÄCHEN - ÖFFENTLICH

- GRÜNFLÄCHE
- VERKEHRSGRÜN
- KINDERSPIELPLATZ

PLANUNGEN; NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

- ZU ERHALTENDER BAUM

VERSORGUNGSANLAGEN

- ELT - ERDLEITUNG
- ELT - UMFORMERSTATION

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- o — OFFENE BAUWEISE
- RH — NUR REIHENHAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- ED — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- RD — NUR REIHEN- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 23 BAUNVO)
- ÜBERBAUBARE FLÄCHE

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- SICHTDREIECK
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
- A B — GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES EINZELNER REGELUNGEN GEST.SATZ.
- STELLPLATZANLAGE GST - GEMEINSCHAFTSANLAGE ST - STELLPLATZANLAGE
- MIT GEH- FAHR- RECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE
- A — KENNZEICHNUNG FÜR REGELUNG IN TEXTL.FESTSETZUNGEN - GEH-FAHR-LEITUNGSRECHT
- HINWEIS AUF TEXTLICHE FESTSETZUNG - FSP - FLÄCHENBEZOGENER SCHALLLEISTUNGSPEGEL

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- RICHTFUNKTRASSE
- GESAMTANLAGE DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGT
- D — BAUDENKMAL
- BAUDENKMAL - BURGMAUER
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES BESTEHENDER BEBAUUNGSPLÄNE Nr. 04 "Hinter dem Amtshof", Nr. 05 "An der Schule" Nr. 15 "Am Burggraben" (SIEHE HINWEIS UNTER ZIFF. 3.2 DER TEXTL. FESTSETZUNGEN)
- VOM SATZUNGSBESCHLUSS AUSGENOMMEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.0 Fassung der Baunutzungsverordnung

Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen basieren auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 und 2 sowie § 31 Abs.1 BauGB)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO) unzulässig.

1.1.2 Mischgebiet MI

(1) Gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO sowie die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
(2) Für das Kirchengebäude kann gem. § 17 Abs. 5 BauNVO hinsichtlich der zwingend zweigeschossigen Bauweise im Einzelfall eine Ausnahme dahingehend zugelassen werden, dass das Gebäude auch eingeschossig ausgeführt werden darf.

1.1.3 Kerngebiet MK

(1) Gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Tankstellen nach § 7 (2) Nr. 5 und die Ausnahmen nach § 7 (3) BauNVO unzulässig.
(2) Das sonstige Wohnen ist gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
(3) Im MK 2 sind die unter § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Vergnügungsstätten, soweit es sich um Betriebe im Sinne der §§ 33 a und 33 i Gewerbeordnung (GewO) in der z. Zt. gültigen Fassung handelt, gem. § 1 Abs. 5 bzw. 9 BauNVO nicht zulässig, und zwar Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne der §§ 33 i und 33 c GewO. Betriebe mit Sexdarbietungen (insbesondere Peepshows und Stripteaselokale), die der Erlaubnis nach § 33 a GewO bedürfen sowie Sexkinos.

1.2 Regelungen zur Verkehrsfläche

(1) Sichtdreiecke - Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB u. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Die Flächen innerhalb der gekennzeichneten Sichtdreiecke sind von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen sowie von Grundstückszu- und abfahrten freizuhalten. (siehe auch Hinweis Ziff. 3.1)
(2) Zu- und Abfahrtsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Das östlich der Tuchmachergasse festgesetzte Zu-und Abfahrtsverbot gilt für Kraftfahrzeuge über 7,5 t Gesamtgewicht.
Das westlich zur Hauptstraße festgesetzte Abfahrtsverbot gilt nur für Linksabbieger.

1.3 Höhenlage Erdgeschoßfußboden (§ 9 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)

Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf mittig vor dem Gebäude nicht höher als 0,60 m über der Bezugsebene liegen. Bezugsebene für die Höhen ist die der jeweiligen baulichen Anlage am nächsten gelegene befestigte Straßenoberkante.

1.4 Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des MI südlich der Straße "Am Burggraben" ist die Fläche zwischen den Punkten F, G und H mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit als Fußweg in einer Breite von 2,50 m zu belasten.

1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 15 BauGB)

(1) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (Bürgerpark) gilt:
a) Nördlich und südlich der Planstraße "Burggasse" sind Fußwegverbindungen zwischen den Anknüpfungspunkten A, B, C und E sowie zwischen den Anknüpfungspunkten C und D zu den anschließenden Fußwegen zulässig.
b) Zulässig sind Gaststättenbetriebe als Schank- und Speisewirtschaften sowie für museale Zwecke oder der Parkanlage dienende Nutzungen.
(2) Zwischen dem westlichen Endpunkt des Gilderinges und der Stettiner Straße ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage eine Fuß- und Radwegverbindung zulässig.

1.6 Bepflanzung

1.6.1 Pflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(1) In den WA- und MI-gebieten ist in Anlehnung an die unten aufgeführte Pflanzenauswahl je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen. Mindestens ein Baum ist auf der dem Eingangsbereich zugeordenten Straßenseite des Grundstücks anzupflanzen.
(2) Auf Grundstücken mit mehr als vier Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge sind in Anlehnung an die unten aufgeführte Pflanzenauswahl je angefangene 150 qm Stellplatzfläche einschl. Zufahrt auf dem Stellplatzbereich ein standortgerechter heimischer großkroniger Laubbaum anzupflanzen, und eine flächenhafte Bepflanzung von 15 qm, im direkten räumlichen Zusammenhang mit den Stellplätzen vorzunehmen. Die Baumstandorte sind mit einem Abstand von mind. 10 m auf die Fläche zu verteilen.

1.6.2 Bindung für Bepflanzung und Erhaltung (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die Bepflanzung nach Ziff. 1.6 und die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und ggfls. mit größen- und standortgerechten Nachpflanzungen aufzufüllen.

1.6.3 Pflanzenauswahl

Für die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes anzupflanzenden Bäume und Sträucher dient die unter 4.0 aufgeführte Liste. Die Pflanzenauswahl ist in Anlehnung hieran vorzunehmen.

1.7 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Für die im MK 1 liegenden Fassadenabschnitte, die den festgesetzten Wohn- oder Mischgebieten zugewandt sind, gilt:
1. Wandöffnungen sind ausschließlich als nicht offenbare Fenster schalldämmend auszuführen. Das Schalldämmmaß beträgt in allen Fällen 30 d(B).
2. Auf den Dachflächen sind nur schalldämmend ausführte Dach- und Lüftungsöffnungen zulässig.
3. Anlieferzonen und Verladehrsführungen für Fahrzeuge, die Anlieferungen vornehmen, sind in diesem Bereich nicht zulässig.
(2) Die gekennzeichneten Gebiete FSP (Flächenbezogenen Schallleistungspegel) sind schalltechnisch nur eingeschränkt nutzbar. Die als Höchstgrenze festgesetzten Tages- und Nachtwerte sind einzuhalten (§ 1 abs. 4 BauNVO).

Die Berechnung der flächenbezogenen Schalleistungspegel wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort durchgeführt. Die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel dürfen bei konkreten Einzelvorhaben um den Schirmwert, der durch abschirmende Massnahmen auf dem Ausbreitungsweg errichtet wird, erhöht werden.

1.8 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

Die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf einer insgesamt 3,6 ha großen Fläche wie folgt ausgeglichen: Umwandlung einer Teilfläche des Grundstücks (Ackerfläche) Gemarkung Brockum, Flur 32, Flurstück 80, Größe 7.420 m2 durch Aufforstung mit Laubhölzern sowie Bildung eines Waldsaumes aus Wildkräutern und Gräsern. Umwandlung des Grundstücks (Ackerfläche) Gemarkung Brockum, Flur 32, Flurstück 98, Größe 6.999 m2 durch Neuaufforstung mit Laubhölzern sowie Entwicklung eines Waldrandes aus Sträuchern autochthoner Herkunft. Umwandlung des Grundstücks (Ackerfläche) Gemarkung Brockum, Flur 32, Flurstück 179/79, Größe 2.566 m2 durch Aufforstung mit Laubhölzern sowie Bildung eines Waldsaumes aus Wildkräutern und Gräsern. Umwandlung des Grundstücks (Ackerfläche) Gemarkung Brockum, Flur 32, Flurstück 101, Größe 3.270 m2 durch Neuaufforstung der Ackerfläche mit Laubhölzern, Entwicklung eines Waldrandes aus Sträuchern autochthoner Herkunft sowie Bildung eines Waldsaumes aus Wildkräutern und Gräsern. Umwandlung einer Teilfläche des Grundstücks (Ackerfläche) Gemarkung Brockum, Flur 28, Flurstück 21 Größe 15.745 m2 durch Entwicklung von Grünland mit extensiver Beweidung, Neuaufforstung mit Laubhölzern, Entwicklung eines Waldrandes aus Sträuchern autochthoner Herkunft sowie Bildung eines Waldsaumes aus Wildkräutern und Gräsern.

2.0 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§§ 56 und 97 NBauO)

2.1 Baukörper im Bereich A

(1) Die Gebäudebreite bei Neubauten darf zur angrenzenden öffentliche Verkehrsfläche (Straße) hin 12,0 m nicht überschreiten. Abweichungen bis zu 10 % sind zulässig. Breitere Gebäude sind in einzelhausähnliche Abschnitte zu gliedern. Die Gliederung kann erreicht werden durch:
a) Vor- und Rücksprünge um mind. 10 % der jeweils größeren Gebäudebreite oder
b) Einschnitte von mindestens 1,50 m Tiefe und 2,50 m Breite.

Die Gliederung muß in allen Geschossen eines Gebäudes erfolgen.

(2) Werden vorhandene Gebäude im MK 1 oder MK 2verändert oder durch neue ersetzt, so ist die vorhandene bzw. ehemals vorhandene Firstrichtung einzuhalten. Abweichungen von 5 Grad zur vorhandenen Firstachse sind zulässig.

(3) Im MK 1 können von den Abs. 1 und 2 Ausnahmen zugelassen werden
- bei Überschreitung der zulässigen Gebäudebreite,
- bei der Abweichung von der Firstrichtung ehemals vorhandener Gebäude.

2.2 Fassaden

(1) Alle Haupt- und Nebengebäude (einschl. Garagen) sind entweder aus Verblendmauerwerk in den Farben Rot, Rotbraun oder Weiß zu errichten oder aber weiß zu verputzen. Bei der Farbreihe Weiß sind folgende Farben zulässig:

RAL 1013 Perlweiß
RAL 9001 Cremeweiß
RAL 9002 Grauweiß
RAL 9010 Reinweiß
RAL 1015 Hellelfenbein

(2) Innerhalb der Fassade kann zusätzlich zu den Fenster- und Türöffnungen bis zu 30 % der Fassadenfläche ein anderes Material verwandt werden.
(3) Nebengebäude bis zu 15 qm bebauter Fläche und Carports (Carport = offene Garage) sind auch in Holzbauweise zulässig. Dies gilt auch für Carports mit einem Nebenraumanteil bis maximal 30 % ihrer Grundfläche.
(4) Die Balken von Fachwerkhäusern sowie Ziegel- und Natursteinmauerwerk dürfen nicht mit anderen Materialien überdeckt werden. Bei Umbauten von Fachwerkfassaden darf der konstruktive Aufbau des Fachwerks nicht verändert werden. Bei Neubauten von Häusern, die anstelle von Fachwerkhäusern errichtet werden, sind wieder zimmermannsmäßig abgebundene Fachwerkfassaden zu errichten.
(5) Bei Fachwerkbauten sind Balken und Ausfachungen farblich zu unterscheiden. Die Gefache können entweder in Ziegel gemauert oder weiß verputzt werden (Farbauswahl gem. Abs. 1).
(6) Nicht zulässige Materialien für die Gestaltung von Fassadenteilen, die größer als 1,0 qm und von öffentlichen Verkehrsflächen sichtbar sind:
a) hochglänzende Baustoffe (z.B. emaillierte Fassadenelemente einschließlich Fliesen o. ä.)
b) kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel
c) Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen
d) Glasbausteine

Intensive monochrome Farbwirkungen und Leuchteffekte sind unzulässig.

2.3 Dächer

2.3.1 Dachform

(1) Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude (einschl. Garagen) sind als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer, auszuführen. Satteldächer mit versetztem Firstansatz sind zulässig.

(2) Im Gebiet A und im gesamten MK 1 sind ausnahmsweise Kombinationen mit Flachdächern zulässig, wenn der Flachdachanteil nicht größer als 1/3 der überdachten Fläche ist und die nachfolgenden Bedingungen eingehalten werden:
- Die Attika muß als Bauteil erkennbar und mindestens 1,20 m hoch ausgebildet sein.
- Die Attika muß mit mindestens 2/3 der Höhe zu 30 - 60 Grad abgeschrägt sein.

2.3.2 Dachneigung

Die Dachneigung beträgt

im Gebiet A:
- mind. 45 Grad bis max. 65 Grad,
- bei Gebäuden im MK 1 mit Gebäudebreiten über 15 m können im Einzelfall Abweichungen zugelassen werden.

im Gebiet B:
- bei 1geschossigen Gebäuden mind. 40 Grad bis max. 50 Grad,
- bei 2geschossigen Gebäuden mind. 30 Grad bis max. 40 Grad,
- bei Gebäuden im MK 1 mit Gebäudebreiten über 15 m mind. 20 Grad bis max. 30 Grad und
- bei Garagen und Nebengebäuden mind. 20 Grad (max. Wert gem. vorstehender Regelung).

2.3.3 Dachaufbauten / -einschnitte

(1) Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis 2/3 der Traufläne der entsprechenden Gebäudeseite zulässig.

(2) Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortgang bzw. Walmgrat einhalten. Soweit sie nicht mit einem Spitzgiebel ausgeführt werden, darf die Höhe ihrer senkrechten Ansichtsfläche 1,50 m, gemessen jeweils von Oberkante Sparren, nicht überschreiten.

(3) Die Dachgauben dürfen nicht höher als 1/2 des Daches sein. Die Dachneigung von Dachgauben mit Schleppdach beträgt mindestens 30 Grad. Dacheinschnitte (Negativgauben) und Dachflächenfenster sind im Gebiet A nur auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig.

2.3.4 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur Dachsteine oder -ziegel der nachstehend aufgeführten Farbreihen unter Ausschluß hochglänzender oder glasierter Oberflächen zulässig:

Farbreihe Orange:
RAL 2000 bis RAL 2004
und RAL 2008

Farbreihe Rot:
RAL 3000 bis RAL 3003
sowie RAL 3005
RAL 3007
RAL 3009
RAL 3011
RAL 3013
RAL 3016

Farbreihe Braun:
RAL 8003 bis RAL 8012

Dächer in Kupfereindeckung sowie Reetdächer sind ebenfalls zulässig und von der vorstehenden Farbeinschränkung nicht betroffen.

2.3.5 Sparrenanschnittspunkt (Drempel)

Der Sparrenanschnittspunkt (= Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes) darf bei eingeschossigen Gebäuden das Maß von 0,60 m und bei zweigeschossigen Gebäuden das Maß von 0,30 m, gemessen von Oberkante Rohdecke Erdgeschoß bzw. 1. Obergeschoß, nicht überschreiten. Ausgenommen sind Nebendächer mit sog. Zwerchgiebeln über eine Breite von max. 50 % der jeweiligen Traufseite des Hauptdaches. Eine Höchstbreite von 7,50 m darf dabei nicht überschritten werden.

2.3.6 Abweichende Dachgestaltung, Wintergärten und Energieeinsparung

Innerhalb der Dachflächen eines Gebäudes sind Abweichungen von den Vorschriften über Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zulässig, wenn ihre Fläche nicht mehr als 30 % der bebauten Fläche des Gebäudes überdeckt, sowie bei Wintergärten und Teilen der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen.

2.4 Fenster im Gebiet A

(1) Fenster außer Schaufenster müssen ein hochstehend rechteckiges Format erhalten. Innerhalb der Fassade sind Sonderformen zulässig, wenn das umschreibende Rechteck ein hochstehendes Format hat. Im Bereich von Gauben sind auch Sonderformen zulässig. Dreieckige oder runde Fenster bis zu einer Ansichtsfläche von 1 qm sind im Einzelfall zulässig.

(2) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Größe einer Scheibe darf 5 m2 nicht überschreiten. Zwischen zwei Scheiben von je max. 1,25 m Breite ist eine glastrennende senkrechte Sprosse von mind. 7 cm Breite vorzusehen. Bei breiteren Scheiben muss die Trennung durch ein mind. 24 cm breites trennendes und als selbständiges Bauteil erkennbares Element erfolgen.

2.5 Einfriedungen

Die Einfriedungen von Grundstücksteilen, die zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen - ausgenommen festgesetzte Fuß- und Radwege sowie Parkplätze - liegen, sind als lebende Hecken, Holzstaketenzaun oder als Mauern nicht höher als 0,80 m auszuführen. Das Material der Mauern muß dem des Hauptgebäudes auch in der farblichen Ausbildung entsprechen oder aus sichtbarem Naturstein bestehen.

2.6 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

(1a) Für jedes Geschäft ist auf einer Häuserfront eine parallel zur Fassade eines Gebäudes angeordnete Werbeanlage (Flachwerbung) zulässig, die aus mehreren zusammenhängenden Teilen bestehen kann.

Die Anordnung der Werbeanlagen muss sich auf ein Haus bzw. einen einzelhausähnlichen Abschnitt beziehen, übergreifende Werbung ist nicht zulässig.

(1b) Für jedes Geschäft ist auf einer Häuserfront allein oder zusätzlich zu einer Werbeanlage nach Abs. 1a) eine rechtwinklig zur Fassade auskragende Werbeanlage (Ausleger) zulässig. Sie muß im Kerngebiet entlang der Hauptstraße - außer MK 1 aus Schmiedeeisen gearbeitet sein. Die Ansichtsfläche muß zu 50 % durchbrochen und darf nicht mehr als 1,0 m breit sein. Bei Anordnung an Gebäudeecken müssen sie das Maß der Auskragung als Abstand zur Gebäudeecke einhalten.

(2) Werbeanlagen, die nicht dem Hauptzweck des Grundstücks dienen, sondern funktionsfremde Suggestiv- und Erinnerungswerbung beinhalten, sind nicht zulässig.

(3) Werbeanlagen für die Eigenwerbung sind ausschließlich an den Außenwänden der Gebäude unterhalb der Traufe zulässig und auf das Erdgeschoß zu beschränken. Reicht seine Höhe nachweislich zur Anbringung einer Werbeanlage nicht aus, darf ausnahmsweise auch das Brüstungsband des 1. Obergeschosses, jedoch nicht höher als 4,50 m über der Straßenoberkante in Anspruch genommen werden, bei Gebäuden im MK 1 mit Gebäudebreiten über 15 m nicht höher als 6 m.

(4) Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Ansichtsfläche von 2 qm zulässig. Die Höhe wird auf max. 2,50 m bezogen auf die Höhe der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Je angefangene 1000 m2 Grundstücksfläche ist ein Fahnenmast bis zu 7 m Höhe mit entsprechender Fahnenwerbung zulässig. Insgesamt dürfen nicht mehr als 5 Anlagen errichtet werden.

(5) Werbeanlagen für die Eigenwerbung an den Außenwänden der Gebäude dürfen bezogen auf die nach Abs. 3 maßgebliche Fläche eine Länge von insgesamt 1/3 der betreffenden Gebäudefront und 1/5 der Gebäudehöhe nicht überschreiten und nicht mehr als 12 % der nach Abs. 3 zulässigen Fläche abdecken. Als Fläche der Werbeanlage gilt bei nicht rechteckiger Form der Werbeanlage das Rechteck, das die Anlage umschließt.

(6) Wesentliche Gliederungselemente und historische Zierate (Schnitzwerk, Inschriften etc.) dürfen von Werbeanlagen nicht verdeckt werden.

(7) Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und sich bewegendem Licht sowie Tagesleuchtfarben.

(8) Ausnahmen von den vorstehenden Regelungen über Werbeanlagen sind im öffentlichen Interesse, z.B. für Polizei, Apotheke, Rettungsdienste möglich.

2.7 Warenautomaten

In den WA-Gebieten sowie vor oder an Fassaden von Fachwerkgebäuden sind Warenautomaten unzulässig.

2.8 Bestehende bauliche Anlagen

(1) Bei Veränderungen (An- und Umbauten) baulicher Anlagen, die vor Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zulässigerweise errichtet worden sind, können Ausnahmen zugelassen werden, soweit nicht ausdrücklich für vorhandene Gebäude anderslautende Regelungen getroffen wurden.

(2) Bei Baudenkmalen i. S. des Nds. Denkmalschutzgesetzes sind aus denkmalpflegerischen Gründen erforderliche Abweichungen von dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zulässig.

3.0 Hinweise

3.1 Sichtdreiecke (§ 31 Abs. 2 Nds. Straßengesetz)

(1) Die Flächen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind im Bereich zwischen 0,8 m bis 2,5 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, von allen Sichtbehinderungen freizuhalten.

(2) Ausnahmsweise dürfen Stämme von Laubbäumen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke in einem solchen Abstand zueinander stehen, daß eine ausreichende Sicht in die jeweilige Straße gegeben ist.

3.2 Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 24 "Nordwestlicher Ortskern" werden der überplante Bereich der Bebauungspläne Nr. 4 "Hinter dem Amtshof", Nr. 5 "An der Schule" sowie der Bebauungsplan Nr. 15 "Am Burggraben" einschließlich der zugehörigen örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung unwirksam.

3.3 Bodenfunde (§14 Abs.1 Nds.Denkmalschutzgesetz)

Sollten bei Baumaßnahmen ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass die Funde meldepflichtig gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden, die sofort die zuständige Archäologische Denkmalpflege bei dem Regierungsbezirk Hannover benachrichtigen wird.

3.4 Richtfunkverbindung

Die maximal zulässige Bauhöhe von 67 m über NN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereichs der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

3.5 Altlasten

Innerhalb des MK 1 südlich der Burgstraße wurde aufgrund eines Sanierungskonzeptes unter der Bodenplatte des dort neu errichteten Marktes belasteter Boden so gelagert, dass hiervon Umweltbeeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

4.0 PFLANZLISTE

Hausbäume der heimischen Flora

Stieleiche, ggf. als Säulenform	Quercus robur 'Fastigiata'
Hainbuche, ggf. als Säulenform	Carpinus betulus 'Fastigiata'
Vogelbeere, ggf. als Säulenform	Sorbus aucuparia 'Fastigiata'
Spitzahorn, ggf. als Säulenform	Acer plananoides 'Columnare'
Spitzahorn, ggf. mit Kugelkrone	Acer planatoides 'Globosum'

Parkbäume

Fächerblattbaum	Ginkgo biloba
Trompetenbaum	Catalpa bignonioides
wie vor, jedoch mit Kugelkrone	Catalpa bignonioides 'Nana'
rotblühende Kastanie	Aesculus carnea 'Briotii'

Bäume mit eßbaren Früchten

Baumhasel	Corylus colurna
Walnuss	Juglans regia
Apfel-Hochstämme	Sorten z.B.Boskoop, Gravensteiner, Gloster Glockenapfel
Birnen-Hochstämme	Sorten z.B. Clapps Liebling, Gute Luise, Conference
Köstliche Süßkirschen	Sorten z.B. Annabelle, Erika
Pflaumen	Sorten z.B. Hauszwetsche, Grüne Renecloude, Mirabelle

Kleinbäume für Vorgärten

Zierapfel	Malus Hybr. 'Professor Sprenger'
Zierkirsche	Prunus sargentii 'Accolade'
Goldregen	Laburnum watereri 'Vossii'
Blumen-Hartriegel	Cornus florida

Blüten-Sträucher

Flieder	Syringa vulgaris
Pfeifenstrauch (Jasmin)	Philadelphus coronarius
Schneeball	Viburnum opulus 'Sterile'
Goldglöckchen	Forsythia intermedia 'Lynwood Gold'
weiße Deutzie	Deutzia magnifica
rosa Deutzie	Deutzia Hybr. 'Mont Rose'
Brautspiere	Spirea arguta
Weigelie	Weigelia Hybr. 'Newport Red'
Zier-Johannesbeere	Ribes sanguineum 'King Edward VII'

Beeren-Sträucher

Johannisbeeren	rote, schwarze, weiße Früchte
Stachelbeeren	grüne, gelbe, rote Früchte

FLECKEN LEMFÖRDE

LANDKREIS DIEPHOLZ - REGIERUNGSBEZIRK HANNOVER

FLECKEN LEMFÖRDE

Regierungsbezirk Hannover — Landkreis Diepholz

Übersichtskarte